

# KOOPAANBIEDING

Heerengracht 68 | Dijkstraat 33 en 35 Franeker



## Dubbel Winkelpand met bovenwoning

In binnenstad van het historische Franeker, binnen het beschermd stadsgezicht, bevindt zich dit opvallende dubbele winkelpand met bovenwoning. Het pand op de hoek van de Heerengracht en de Dijkstraat is in de stijl van de dertiger jaren gebouwd. Het pand Dijkstraat 35 is een Jugendstil pandje met een prachtige gevel.

De winkel op de begane grond en de etage's van het Jugendstil pand zijn vrij beschikbaar. De bovenwoning aan de Heerengracht is verhuurd voor € 800,00 per maand.

<b>Koopprijs</b>	<b>€ 350.000,00 k.k.</b>
Perceel grootte	137 m2
Verhuurbaar Vloeroppervlakte bedrijfspand	115 m2
Verhuurde bovenwoning	160 m2
Oude bovenwoning Dijkstraat 35	60 m2

## PANDENOVERZICHT

### Winkelruimte

De begane grond is geschikt voor diverse zakelijke doeleinden en kan via zowel de Heerengracht als de Dijkstraat worden betreden. Deze beide panden zijn intern met elkaar verbonden, waardoor er één ruime winkelruimte ontstaat. De winkel beschikt over eigen sanitaire voorzieningen en een kleine keukenruimte met pantry.

### Bovenwoning aan de Heerengracht

De bovenwoning aan de Heerengracht biedt comfortabel wonen met een royaal woonoppervlak van ca. 128 m<sup>2</sup>. De indeling omvat een ruime woonkamer met veel natuurlijke lichtinval, een betegelde schouw en balkenplafond. De aparte keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok en diverse inbouwapparatuur. De bovenwoning heeft een beschut dakterras van 15 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er meerder slaapkamers een werkkamertje, evenals een zolderverdieping.

### Jugendstil Pandje

Het aangrenzende Jugendstil pandje biedt extra mogelijkheden, met een interne trap die vanuit de winkel toegang biedt. Op de eerste verdieping bevindt zich een voormalige woonkamer met oude schouw. De tweede verdieping wacht op herindeling en biedt ruimte voor creatieve ideeën.

## ALGEMEEN

Dit pand is een interessante investeringskans met meerdere mogelijkheden, zowel voor ondernemers als investeerders. De mooie ligging in Franeker, omringd door andere historische panden, maakt het een waardevolle aanwinst.

## KADASTRAAL

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3662, groot 51 m<sup>2</sup>

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 4132, groot 86 m<sup>2</sup>

## BESTEMMING

Bestemmingsplan	- Franeker - Binnenstad
Vastgesteld	- 27 oktober 2016
Enkelbestemming	- Gemengd - 1
Dubbelbestemming	- Waarde - Archeologie
Dubbelbestemming	- Waarde – Beschermd stadsgezicht
Bouwaanduiding	- Karakteristiek (Dijkstraat 35)

## BIJLAGEN

- Plattegronden
- Fotobladen
- Kadastrale kaart
- Uittreksel BAG-register
- Plankaart
- Bestemmingsplanbepalingen

## DISCLAIMER

Deze aanbieding (inclusief bijlagen) van 'Barteld & Hans vastgoedadviseurs' is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan 'Barteld & Hans vastgoedadviseurs' geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze aanbieding (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend.

## NADERE INLICHTINGEN

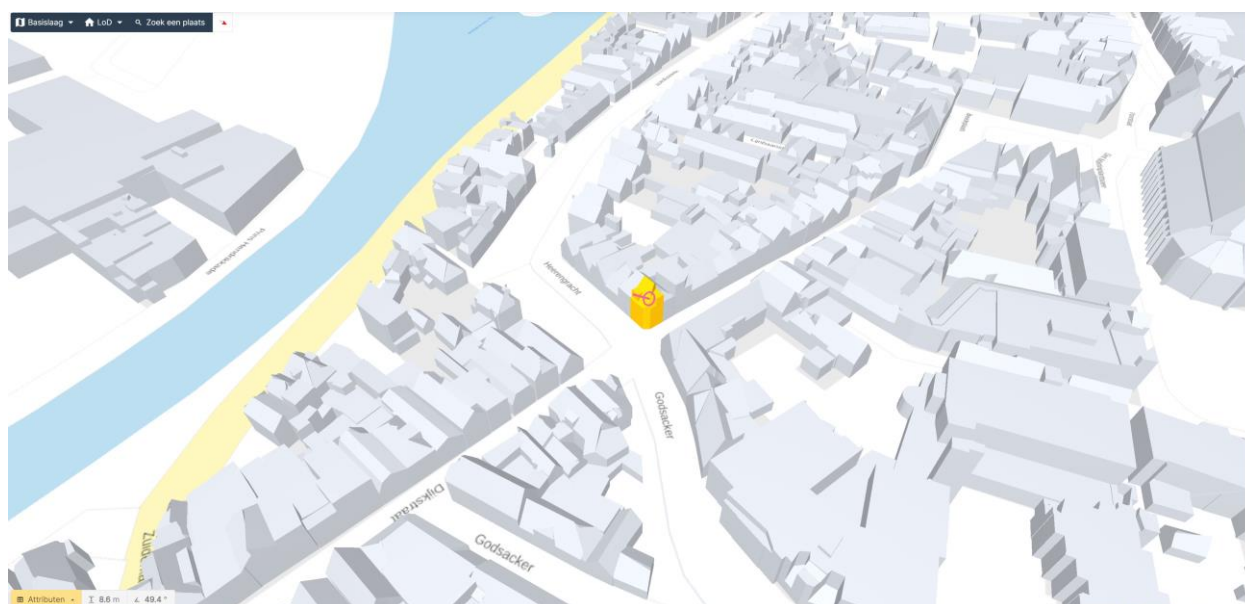
Neem contact met ons op voor meer gedetailleerde informatie en om de zakelijke mogelijkheden te bespreken. Wij staan klaar om u te begeleiden bij dit unieke vastgoedproject.

Barteld & Hans vastgoedadviseurs

Barteld 0653 326 488

Hans 0653 147 828

[info@barteldenhans.nl](mailto:info@barteldenhans.nl)



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Heerengracht 68 | Dijkstraat 33 en 35 Franeker



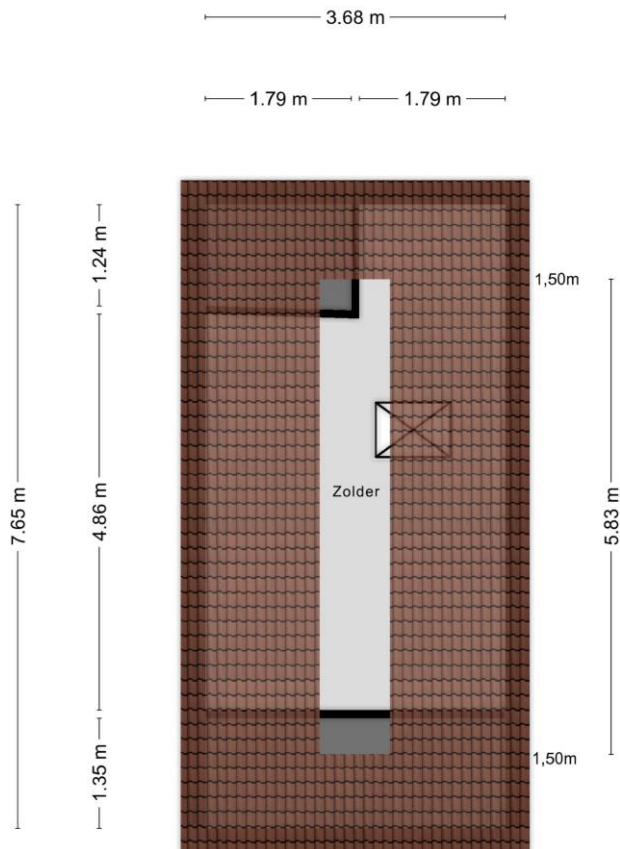
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



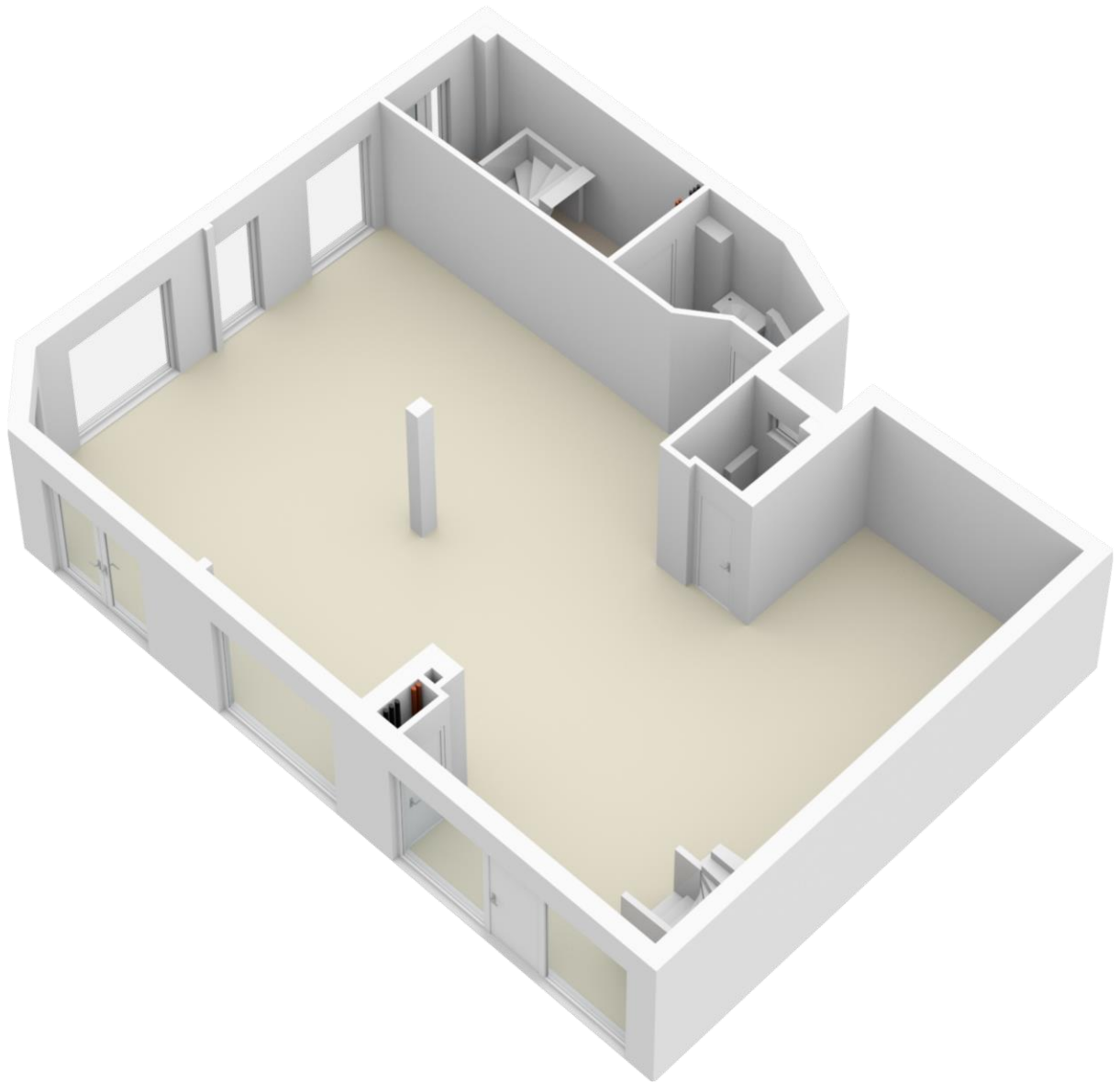
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



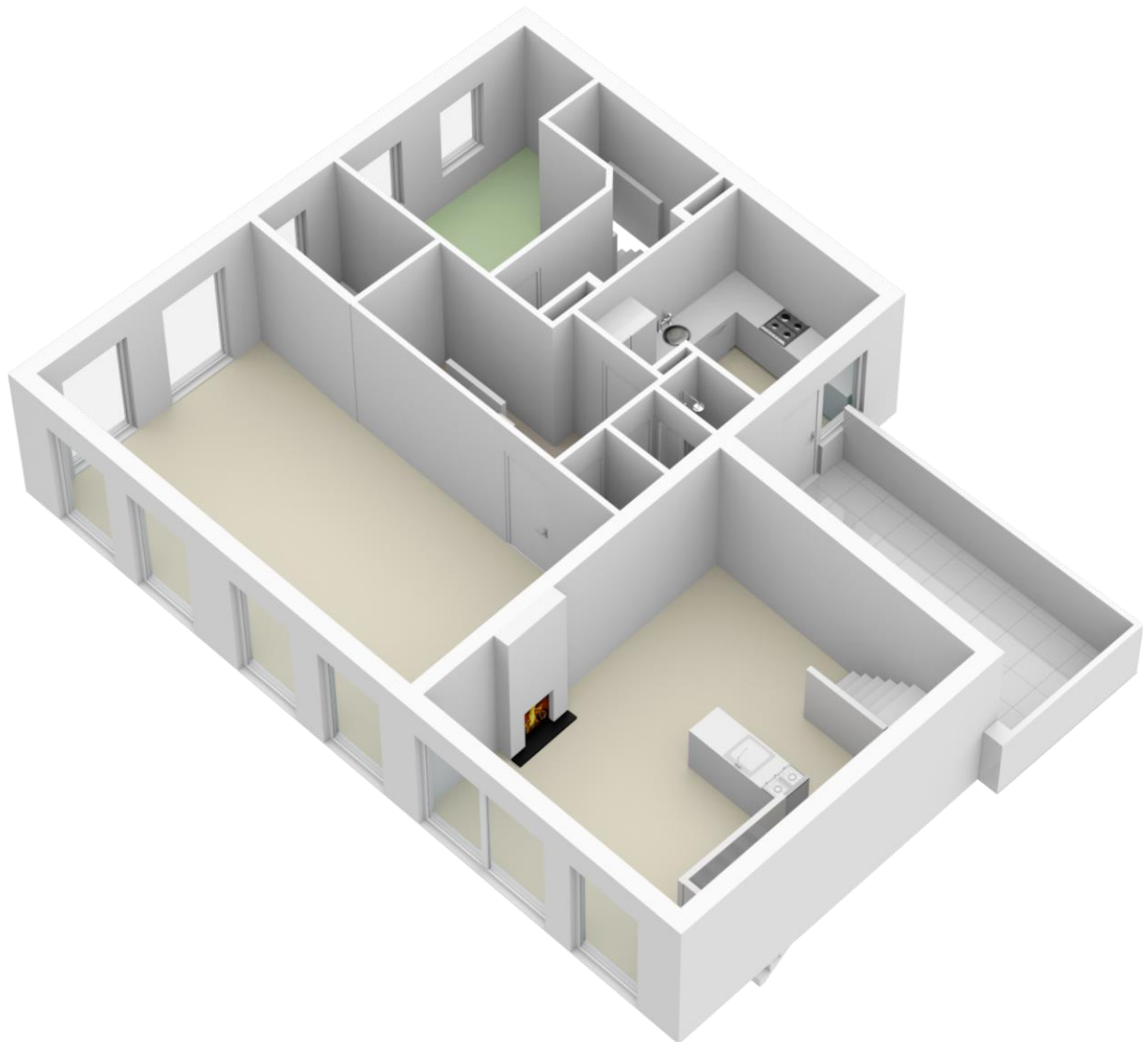
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

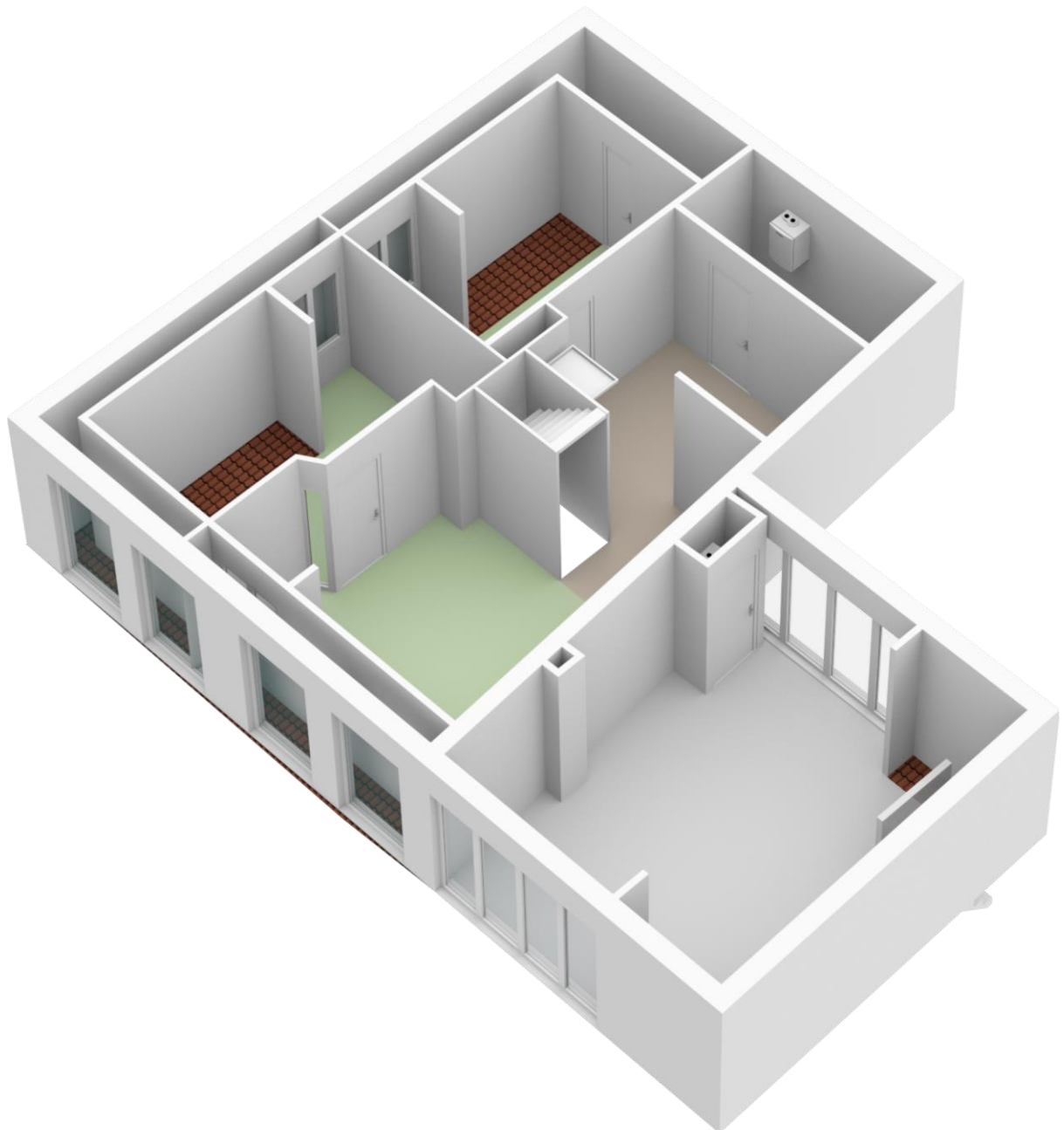


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)











Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Heerengracht 68 | Dijkstraat 33 en 35 Franeker














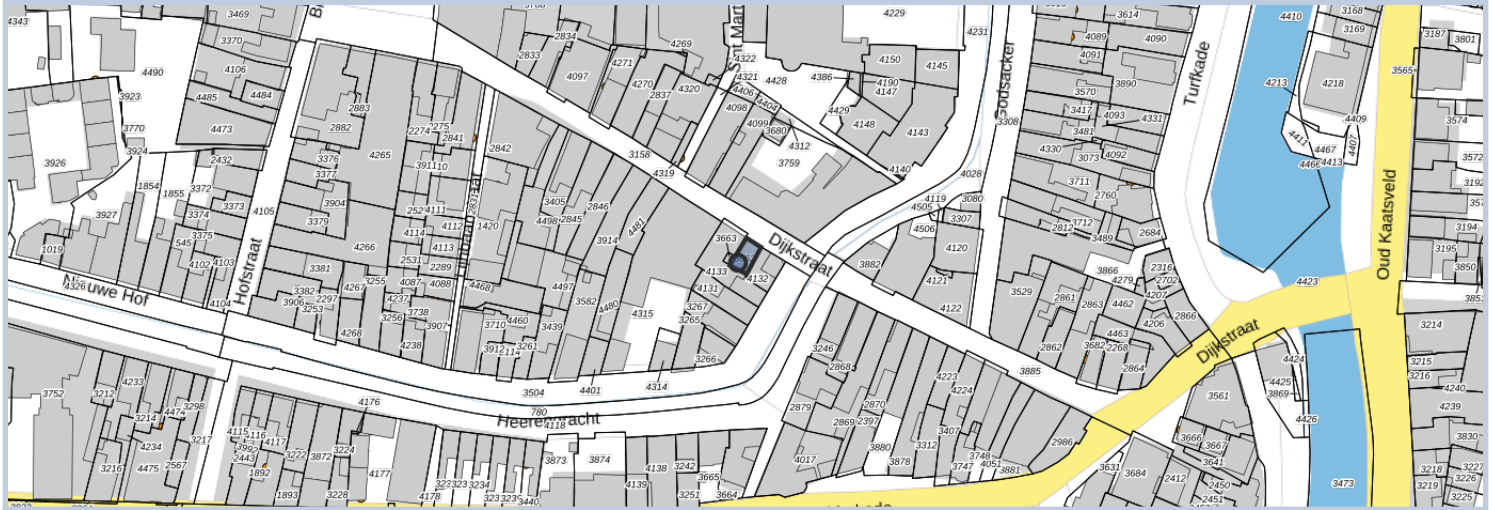


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4132</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Dijkstraat 33, 8801LS Franeker



### Samenvatting

<b>Adres</b> Dijkstraat 33, Franeker 8801LS Franeker	<b>Gebruiksdoel</b> Bijeenkomstfunctie, Winkelfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1912
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik	<b>Oppervlakte</b> 50 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Waadhoeke

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0070100000328080	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1912	<b>Status</b> Pand in gebruik

<b>Verblijfsobject</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0070010000331895	<b>Gebruiksdoel</b> Bijeenkomstfunctie, Winkelfunctie	<b>Oppervlakte</b> 50 m <sup>2</sup>
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		



## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0070200000331894

**Postcode**  
8801LS

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
33

---

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0070300000313605

**Naam**  
Dijkstraat

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

---

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
1366

**Naam**  
Franeker

**Status**  
Woonplaats aangewezen

---

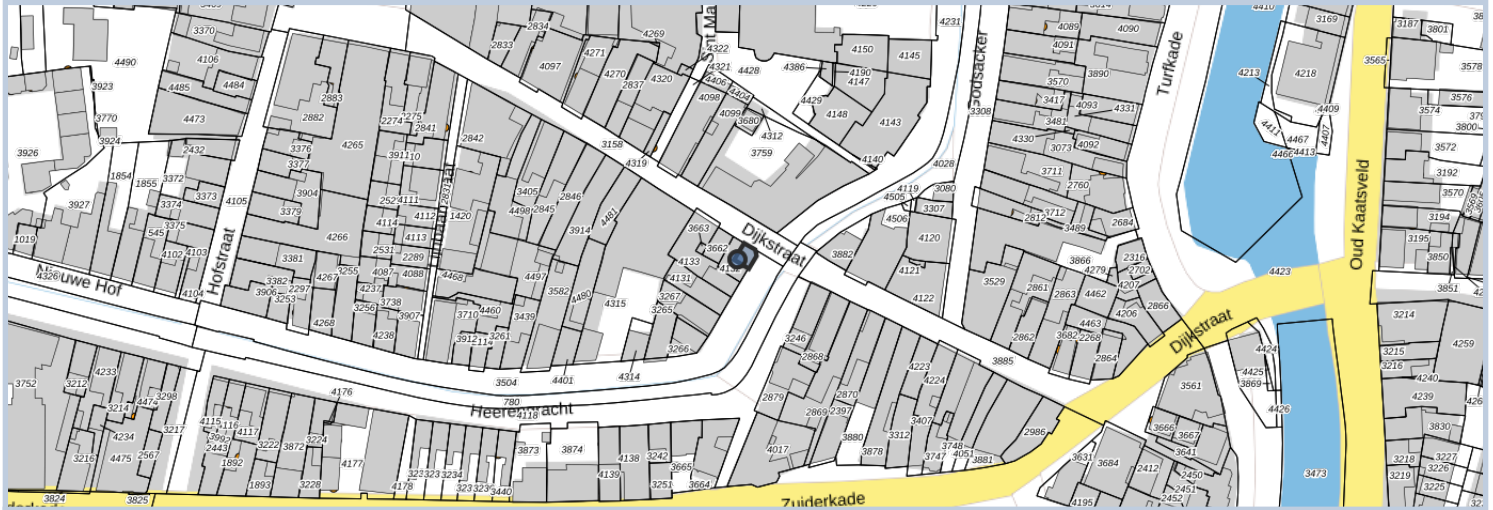
## Gemeente

**Identificatienummer**  
1949

**Naam**  
Waadhoeke

---

## Dijkstraat 35, 8801LS Franeker



### Samenvatting

<b>Adres</b> Dijkstraat 35, Franeker 8801LS Franeker	<b>Gebruiksdoel</b> Winkelfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1900
<b>Status</b> Naamgeving uitgegeven	<b>Oppervlakte</b> 155 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Waadhoeke

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1900	<b>Status</b> Pand in gebruik
<b>Identificatienummer</b> 0070100000315875		

<b>Verblijfsobject</b>	<b>Gebruiksdoel</b> Winkelfunctie	<b>Oppervlakte</b> 155 m <sup>2</sup>
<b>Identificatienummer</b> 0070010000331899		
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		



## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0070200000331898

**Postcode**  
8801LS

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
35

---

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0070300000313605

**Naam**  
Dijkstraat

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

---

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
1366

**Naam**  
Franeker

**Status**  
Woonplaats aangewezen

---

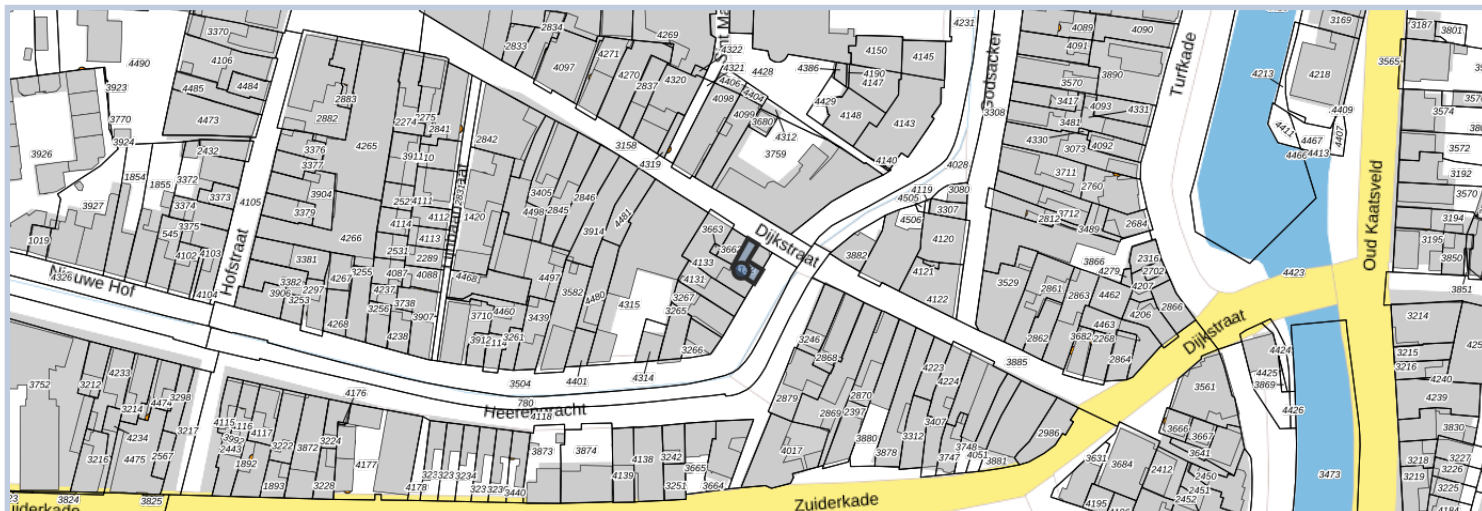
## Gemeente

**Identificatienummer**  
1949

**Naam**  
Waadhoeke

---

## Heerengracht 68, 8801MD Franeker



### Samenvatting

<b>Adres</b> Heerengracht 68, Franeker 8801MD Franeker	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1900
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik	<b>Oppervlakte</b> 132 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Waadhoeke

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0070100000323878	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1900	<b>Status</b> Pand in gebruik

<b>Verblijfsobject</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0070010000345675	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oppervlakte</b> 132 m <sup>2</sup>
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		



## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0070200000345674

**Postcode**  
8801MD

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
68

---

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0070300000313638

**Naam**  
Heerengracht

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

---

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
1366

**Naam**  
Franeker

**Status**  
Woonplaats aangewezen

---

## Gemeente

**Identificatienummer**  
1949

**Naam**  
Waadhoeke

---

**Legenda**

- plangebied
- Enkelbestemmingen
  - agrarisch
  - agrarisch met waarden
  - bedrijf
  - bedrijfsventreïn
  - bos
  - centrum
  - cultuur en ontspanning
  - detailhandel
  - diensverlening
  - gemengd
  - groen
  - horeca
  - kantoor
  - maatschappelijk
  - natuur
  - overig
  - recreatie
  - sport
  - tuin
  - verkeer
  - water
  - wonen
  - woongebied
- Dubbelbestemmingen
  - waterstaat
  - leiding
  - waarde
- Bouwvlakken
  - bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
  - gluizone
  - luchtvaartveerzone
  - vrijwingszone
  - milieuzone
  - veiligheidszone
  - welgevingszone
  - reconstruiewaazone
  - overige zone
- Aanduidingen
  - bouwaanduiding
  - functiesaanduiding
  - lettetekenaanduiding
  - maatvoering
- Figuren
  - as van de weg
  - dwarsprofiel
  - gevelijn
  - hartlijn leiding
  - relatie
  - figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten
  - besluitgebied
  - besluitvlak
  - besluisbvak
- Structuurvisies
  - plangebied
- Gescande kaarten
  - plangebied
- Overige besluiten
  - plangebied



165604.6, 577652.1

Enkelbestemming  
 Gemengd - 1

Dubbelbestemming  
 Waarde - Archeologie

Dubbelbestemming  
 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Bouwvlak

Bouwaanduiding  
 karakteristiek

Maatvoering  
 o maximum bouwhoogte: 11 m  
 o maximum goothoogte: 7 m

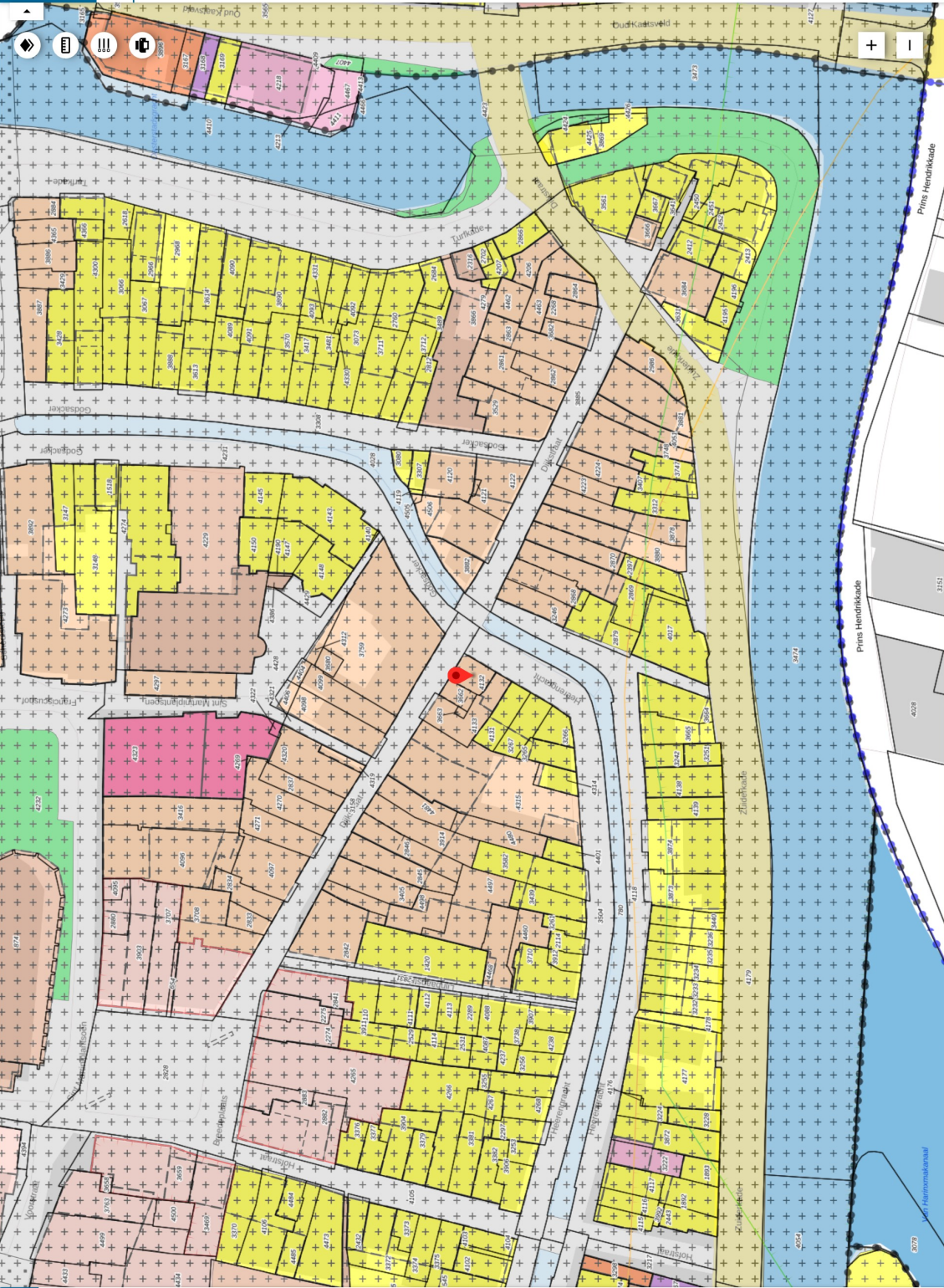


# Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen**
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- milieuzone
- valheidszone
- walgvingzone
- reconstruewazone
- overige zone
- Aanduidingen**
- detailhandel
- dienstverlening
- gengemd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- watersaat
- leiding
- waarde
- Bouwvlakken**
- bouwvlak

- Gebiedsaanduidingen**
- geluizone
- luchtvaartveerzone
- vrijwingszone
- milieuzone
- valheidszone
- walgvingzone
- reconstruewazone
- overige zone
- Aanduidingen**
- bouwvaanduiding
- functiesaanduiding
- letterekenaanduiding
- maatvoering
- Figuren**
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten**
- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak
- Structuurvisies**
- plangebied
- gescande kaarten
- plangebied
- plangebied

X



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

165610\_577647

Enkelbestemming  
 Gemengd - 1

Dubbelbestemming  
 Waarde - Archeologie

Dubbelbestemming  
 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Bouwvlak

Maatvoering  
 o maximum bouwhoogte: 11 m  
 o maximum goothoogte: 7 m

## Artikel 11 Gemengd - 1

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen behoeve van:

1. detailhandel niet zijnde supermarkten, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij:
  - in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
  - ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'detailhandel uitgesloten', in welk geval detailhandel is uitgesloten;
2. dienstverlening, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
3. ambachtelijke bedrijven, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
4. maatschappelijke voorzieningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
5. cultuur en ontspanning in de vorm van een galerie of museum;
6. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
7. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
8. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
9. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 8 genoemde doeleinden;

b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. horecaterrassen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 11.1 sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

### 11.2.2 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

### 11.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub b en toestaan dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### 11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de in lid 11.1 sub a onder de 1 tot en met 8 genoemde doeleinden, tenzij in de bestaande situatie de betreffende functies in de tweede en/of hogere bouwlagen is gevestigd, in welk geval deze functie in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden voor de uitoefening van detailhandel over een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, met uitzondering van:
  1. ondergeschikte horeca;
  2. horecabedrijven die als zodanig zijn aangeduid;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:

1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>, indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
  2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m<sup>2</sup>, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- e. het gebruik van de gronden voor dienstverlening in de vorm van kantoren, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor meer dan 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- g. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning;
  3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

## 11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.5 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor de in lid 11.1 sub a onder de 1 tot en met 7 genoemde doeleinden, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied;
- b. het bepaalde in lid 11.5 sub c in die zin dat horecabedrijven categorie 1 tot en met 4 worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 5;
- c. het bepaalde in lid 11.5 sub f in die zin dat de bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan hetgeen in het Vuurwerkbesluit is bepaald.

## Artikel 25 Waarde - Archeologie

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

#### 25.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

### 25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 25.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 0,30 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m.

#### 25.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 25.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

### **25.3.3 Toetsingscriteria**

De in 25.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

### **25.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

## **25.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 26 Waarde - Beschermd stadsgezicht

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van panden, alsmede de karakteristieke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals die zijn beschreven in bijlage 2 van de toelichting.

### 26.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten', de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- b. bij gebouwen waarvan de nokrichting haaks staat op de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwde gevel ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- c. bij gebouwen waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 18,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- d. over een diepte van ten minste 8,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens zal een gebouw worden voorzien van een zadeldak c.q. een (afgeknot) schilddak, dan wel samengestelde delen daarvan, waarbij de dakhelling ten minste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gevelopeningen van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal groter zijn dan de breedte daarvan, tenzij het betreft de gevelopeningen in de gevels van de eerste bouwlaag van de gebouwen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd - 1'.

### 26.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen.

### 26.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2 sub a in die zin dat een gebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid 26.2 sub b of c in die zin dat wordt afgeweken van de maximale gevelbreedte, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- c. het bepaalde in lid 26.2 sub d in die zin dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd of verlaagd dan wel een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak, mits door toepassing van een passende gevelbeëindiging geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- d. het bepaalde in lid 26.2 sub e in die zin dat de breedte van de gevelopeningen groter wordt dan of gelijk aan de hoogte van de gevelopeningen, mits dit noodzakelijk is in verband met het aanbrenge van etalageruiten met name in de eerste bouwlaag van de gebouwen.

## **26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **26.5.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen en paden;
- b. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het kappen van bomen.

### **26.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 26.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **26.5.3 Toetsingscriteria**

De in lid 26.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

## **26.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **26.6.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een vergunning op grond van de Monumentenwet is vereist;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde erf- en terreinafscheidingen;
- c. het geheel en/of gedeeltelijk slopen van bruggen;
- d. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeppalen;
- e. het (gedeeltelijk) verwijderen of veranderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten zoals omschreven in bijlage 2 van de toelichting, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

### **26.6.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 26.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **26.6.3 Toetsingscriteria**

De in lid 26.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

### **26.6.4 Aanvullende toetsingscriteria ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'**

De in lid 26.6.1 onder d genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;



- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.